

Projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 18 marca 2013 r. do 16 kwietnia 2013 r.
W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu zmiany planu, tj do dnia 30 kwietnia 2013 r., wpłynęło 5 uwag.
Prezydent Miasta Krakowa Zarządzeniem Nr 1376/2013 z dnia 20 maja 2013 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu zmiany planu.
Niniejsze rozstrzygnięcie zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy, zawiera listę uwag nieuwzględnionych.
Rada Miasta Krakowa postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp.	NR uwagi	DATA złożenia uwagi	IMIĘ i NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adresy w dokumentacji planistycznej)	TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwag znajduje się w dokumentacji planistycznej)	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI, której dotyczy uwaga (numery działek lub inne określenie terenu objętego uwaga)	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, której dotyczy uwaga	ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		WYJAŚNIENIE
							PREZYDENT MIASTA KRAKOWA	RADA MIASTA KRAKOWA	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	1	15.04.2013	[...]*	<p>Działając w imieniu współwłaścicieli nieruchomości położonej w Krakowie, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 73, obręb 38 (Podgórze), dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze prowadzi księgę wieczystą o numerze KR1P/00052522/9, na podstawie art. 18 ust. 1 w zw. z ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wobec trwającej procedury zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „III Kampus UJ - Wschód”, wnoszę o włączenie całej przedmiotowej nieruchomości w obszar „U” (tereny zabudowy usługowej) w miejsce częściowo planowanych na jej obszarze terenów „ZP” „KDD” i „KDW”.</p> <p>Zgodnie z rysunkiem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „III Kampus UJ - Wschód” teren przedmiotowej nieruchomości został rozbity na aż siedem obszarów o następujących przeznaczeniach: - „U” i „Upt” (tereny zabudowy usługowej o podstawowym przeznaczeniu odpowiednio pod zabudowę usługową i zabudowę usługową parku technologicznego), - „ZP” (tereny zieleni o podstawowym przeznaczeniu pod zieleni urządzonej), - „KDD” (tereny komunikacji o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej) oraz - „KDW” (tereny komunikacji o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne).</p> <p>Powyższe rozstrzygnięcie ocenić należy jako mocno kontrowersyjne. Projektowana na granicy terenów usług („U.2” i „Upt.1”) i terenu zielonego droga „KDW” dzieli na pół nie tylko przedmiotową nieruchomość, ale także - częściowo - planowany teren zielony (części oznaczone zostały jako „ZP.2” i „ZP.3”). Drogę tę można natomiast poprowadzić wzdłuż północnej granicy terenów ZP.2 - nieznacznie tylko zmieniając jej przebieg, wykorzystując zarazem istniejącą infrastrukturę drogową, a zachowując w całości nieruchomość obejmującą działkę ewidencyjną nr 73.</p> <p>Słusznym wydaje się również objęcie całej działki nr 73 jako teren „U” lub „Upt”, co pozwoli na ciągłość przyszłych inwestycji na tym terenie oraz zachowanie jej wartości. Podkreślenia wymaga, że wartość rozczłonkowanej zgodnie projektem zmiany planu nieruchomości ulegnie znacznemu obniżeniu. Podział jej obszaru na siedem części spowoduje m.in. niemożność sprzedaży całej nieruchomości w jednym czasie i jednemu inwestorowi. Wskutek realizacji projektu planu w miejsce dotychczas istniejącej nieruchomości pokrywającej się z jedną działką ewidencyjną powstanie siedem działek - i siedem nieruchomości. Każda z nich, z uwagi chociażby na odmienną przeznaczeń (część na tereny usługowe, część na zieleni urządzonej, część na drogi wewnętrzne, a jeszcze część na drogi dojazdowe), będzie musiała znaleźć innego nabywcę.</p> <p>Ponadto, zważywszy na zróżnicowanie priorytetów inwestycyjnych dla poszczególnych fragmentów nieruchomości, sprzedaż poszczególnych, wydzielonych siedmiu części nieruchomości będzie procesem długotrwałym i niezwykle kłopotliwym. Nie bez znaczenia wydaje się fakt, że Gmina Miejska Kraków już w chwili obecnej boryka się z trudnościami w wykupywaniu terenów</p>	dz. nr 73 obr. 38 Podgórze	U.7, Upt.1, KDD.8, KDD.4, KDW.5, ZP.2, ZP.4	Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga pozostaje nieuwzględniona przez Radę Miasta Krakowa	<p>Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „III Kampus UJ – Wschód” została podjęta w związku z częściową dezaktualizacją jego ustaleń, głównie w zakresie: katalogu przeznaczeń dopuszczalnych, towarzyszących funkcjom podstawowym, udziału procentowego przeznaczeń i funkcji dopuszczalnych w poszczególnych terenach, parametrów, wskaźników i zasad kształtowania zabudowy, wskaźników dotyczących polityki parkingowej.</p> <p>Studium wyznacza dla obszaru sporządzanej zmiany planu tereny o przeważającej funkcji usług publicznych (UP), tereny o przeważającej funkcji usług komercyjnych (UC) oraz tereny o przeważającej funkcji produkcyjnej (P). W ramach głównych funkcji ww. terenów Studium przewiduje m. in. zieleni publiczną oraz zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym. Dla terenów o przeważającej funkcji usług publicznych (UP) ustalono jako jeden z głównych kierunków zagospodarowania przestrzennego – wykorzystanie terenów otwartych do kształtowania zieleni publicznej powiązanej z usługami oraz włączonych w system przyrodniczy miasta, a także powiązanie układu przestrzennego i zabudowy z systemem elementów krystalizujących strukturę przestrzenną na poziomie lokalnym i miejskim: ulic śródmiejskich, głównych ciągów miejskich, osi kompozycyjnych, punktów i ciągów widokowych oraz istniejących i projektowanych przestrzeni publicznych. Dodatkowo dla terenów UP i UC w warunkach i standardach wykorzystania terenów zapisano intensyfikację zabudowy usługowej możliwą pod warunkiem zachowania przyjętych standardów dotyczących dostępności terenów otwartych i terenów zieleni.</p> <p>Zgodnie z ustaleniami Studium przeważająca część obszaru sporządzanej zmiany planu, w tym przedmiotowa działka znajduje się również w strefie ochrony i kształtowania krajobrazu, w której z konieczności zachowania najcenniejszych widoków i panoram na sylwetę Miasta wymagane jest szczególnie staranne kształtowanie przestrzeni.</p> <p>Ponadto zgodnie z zapisami Studium powstający III Kampus UJ wymaga realizacji przyjętych założeń planu koordynacyjnego i konsekwentnej kontynuacji procesów zagospodarowania.</p> <p>W związku z powyższym przygotowanie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „III Kampus UJ – Wschód” uchwalonego Uchwałą</p>

				dla realizacji zaplanowanych celów, Jak uczy doświadczenie, skoro pierwszoplanowe są inwestycje kubaturowe i, kolejno, inwestycje drogowe, może się okazać, że inwestycje w zieleni nigdy nie zostaną zrealizowane. W świetle treści art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym taki obrót spraw naraziłby natomiast Gminę na niepotrzebny - wobec niezrealizowania planu - obowiązek realizacji niewątpliwych roszczeń odszkodowawczych zgłoszonych przez właścicieli nieruchomości.					Nr LXXXIII/817/05 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 czerwca 2005r. poprzedziło sporządzenie „Planu Koordynacyjnego dla III Kampusu UJ wraz z Parkiem Technologicznym”. Dokument ten, w oparciu o analizy widokowe wskazał główne osie widokowe do zachowania, w tym jedną na kierunku Klasztor na Bielanych. Teren oznaczony symbolem KDW.5 w kierunku północno-zachodnim odzwierciedla oś widokową przejętą w Planie Koordynacyjnym. W związku z powyższym ustalenia dotyczące szkieletu komunikacyjnego oraz podział terenów na tereny, które przewidziane są do zainwestowania i tereny przeznaczone pod zieleni pozostają bez zmian. W projekcie zmiany planu Tereny zieleni o podstawowym przeznaczeniu pod zieleni urządzoną oznaczone symbolami ZP.2, ZP.4, sąsiadujące z Terenem Komunikacji KDW.5, stanowią rozwinięcie widokowe wyznaczonej osi w kierunku na Bielany. Tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDD.4, KDD.8 stanowią niezbędne dopełnienie podstawowego układu komunikacyjnego obsługującego obszar Parku Technologicznego oraz III Kampusu UJ. Zakres oraz przebieg ww. dróg został uzgodniony przez Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie.
2.	2	22.04.2013	Grupa Onet.pl SA	W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „III KAMPUS UJ-WSCHÓD” spółka Grupa Onet.pl S.A. pragnie zwrócić uwagę, że na „Rysunku – sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej” brak jest zaznaczonej istniejącej kanalizacji teletechnicznej (wybudowana w sierpniu 2011 r.) biegnącej od budynku serwerowni Onet.pl położonego przy ul. Bobrzyńskiego 12E do ul. Podole. W załączeniu przesyłamy rysunek ze schematyczną trasą przebiegu kanalizacji teletechnicznej.	ul. Bobrzyńskiego do ul. Podole	Upt.1, Upt.3, KDD.4	Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga pozostaje nieuwzględniona przez Radę Miasta Krakowa	W związku z przyjętą zasadą Załącznik Nr III w swej treści nie zawiera przebiegu kanalizacji teletechnicznej, gdyż sieci teletechniczne pozostają we władaniu wielu podmiotów „a weryfikacja najważniejszych przebiegów sieci jest trudna do przeprowadzenia przy jednoczesnym zachowaniu czytelności rysunku. Załącznik Nr III do uchwały obejmujący „Rysunek – sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej” nie stanowi elementu ustaleń zmiany planu. Rysunek ten przedstawia podstawowe istniejące uzbrojenie terenu, w tym przebieg tras infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń technicznych. Wyjaśnia się, że ustalenia projektu zmiany planu dają możliwość m.in.: „rozbudowy, przebudowy i remontu istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej” a także „lokalizowania nie wyznaczonych na Rysunku, stanowiącym Załącznik Nr III, sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu”. Projekt planu nie wskazuje projektowanej lokalizacji infrastruktury. Zgodnie z ustawą projekt planu miejscowego ustala zasady przebudowy i budowy infrastruktury technicznej bez wyznaczania konkretnego przebiegu tej infrastruktury. Przebieg i lokalizacja infrastruktury jest obligatoryjnym elementem projektu zagospodarowania terenu opracowywanym na etapie pozwolenia na budowę. W związku z powyższym nie ma potrzeby uaktualniania tego załącznika w tym zakresie.
3.	3	26.04.2013	[...]*	W związku z Ogłoszeniem Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 8 marca 2013 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru III Kampus UJ przedstawiam poniżej uwagi i wnioski dotyczące przedmiotowego planu w aspekcie nieruchomości nr 496 obręb 7 oznaczonej w projekcie MPZP jako U 3: 1. Ustanowienie możliwości sytuowania ogrodzeń nieruchomości. Nieruchomość aktualnie jest zamieszkała nie stanowi więc przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów właściwych w sprawach planowania przestrzennego. Również po zabudowaniu nieruchomości przez właścicieli infrastrukturą prywatną (zgodnie z przeznaczeniem U 3) brak będzie przesłanek do uznania terenu jako przestrzeni publicznej. Brak ogrodzeń	dz. nr 496 obr. 7 Podgórze	U.3	Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga pozostaje nieuwzględniona przez Radę Miasta Krakowa	Ad.1 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określający sposób zagospodarowania i warunki zabudowy ustala docelowy stan przyszłego zainwestowania przedmiotowego terenu. Ustalenia projektu zmiany planu wyznaczają dla przeważającej części przedmiotowej działki Teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem U.3.

				powoduje ponadto ryzyko incydentów o charakterze przestępczym.						<p>Teren ten sąsiaduje bezpośrednio z Terenem dróg publicznych oznaczonym symbolem KDL.1, Terenem zabudowy usługowej o podstawowym przeznaczeniu pod obiekty użyteczności publicznej z zakresu nauki i szkolnictwa wyższego oznaczonym symbolem Un.5 oraz Terenem zieleni o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń urządzoną oznaczonym symbolem ZP.1. Wszystkie te tereny definiuje otwarty charakter kształtowania przestrzeni. Dodatkowo ze względu na sąsiedztwo obszaru Natura 2000 Dębnicko – Tyniecki obszar łąkowy należy zabezpieczyć możliwość swobodnej migracji zwierząt. W dokumencie „Prognozy oddziaływania na środowisko” zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „III Kampus UJ – Wschód” jednym ze wskazań możliwości likwidacji i minimalizacji zagrożeń środowiska zapisano: „zachowanie możliwości swobodnego poruszania się zwierząt wymaga zrezygnowania z ogrodzeń, które stawiane wzdłuż dróg dojazdowych stawiają zagrożenie odcięcia możliwość ucieczki w przypadku zetknięcia z samochodem”.</p> <p>Ad.2 Przeważająca część obszaru sporządzanej zmiany planu, w tym działka nr 496 obr. 7 Podgórze, znajduje się w Studium w strefie ochrony i kształtowania krajobrazu, dla której jednym z kluczowych zadań jest kształtowanie nowej zabudowy w oparciu o harmonijne połączenie z otaczającym krajobrazem. Ponadto przedmiotowa nieruchomość znajduje się w bliskim sąsiedztwie strefy kształtowania systemu przyrodniczego, dla którego Studium wyznacza wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 70%. Przyjęty w projekcie zmiany planu wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla ww. nieruchomości uzyskał pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie.</p> <p>Ad.3 Przyjęte w projekcie zmiany planu miejscowego wskaźniki odzwierciedlają obecnie obowiązujące ustalenia planu miejscowego w zakresie ich maksymalnych wielkości. Obecnie obowiązujące wskaźniki powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji na tym obszarze zostały zapisane w postaci wymaganej ustawą intensywności zabudowy z uwzględnieniem zmiany wysokości zabudowy wynikającej z definicji tego parametru. Przyjęty w projekcie zmiany planu wskaźnik intensywności zabudowy pozwala w pełni wykorzystać pozostałe parametry zabudowy przedmiotowej działki, tj. maksymalną wysokość zabudowy, przy jednoczesnym uwzględnieniu minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 30%. Minimalna intensywność zabudowy przyjęta w projekcie zmiany planu uwzględnia rangę i charakter miejsca, intensyfikując przyszłą zabudowę usługową zgodnie z polityką przestrzenną Miasta wyrażoną również w opinii Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa.</p> <p>Ad.4 Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy. Opłata ta nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości i taka też została ustalona w projekcie zmiany planu. Prezydent jako sporządzający projekt planu a następnie Rada Miasta Krakowa dbając o potrzeby użytkowników obszaru objętego ustaleniami planu przyjmują odpowiednią opłatę z tytułu wzrostu</p>
				<p>2. Zmniejszenie minimalnego wskaźnika terenu biologicznie czynnego w zabudowie na terenie U 3 z 30% do 10%. Na tak niewielkim terenie utrzymanie wskaźnika na zaplanowanym poziomie poważnie zmniejszy możliwości inwestowania. Z terenem U 3 sąsiadują od strony zachodniej i północnej tereny zieleni oraz las, do rejonu tego sięgają tereny „natura 2000”, nie ma więc potrzeby kumulowania terenu zieleni tym bardziej, że działanie takie nie jest zgodne z ekonomicznym aspektem możliwości inwestowania przez właścicieli.</p> <p>3. Uelastycznienie wskaźnika intensywności zabudowy na terenie U 3 poprzez zwiększenie rozpiętości przedziału (0,1 do 5,0). Utrzymanie wskaźnika w dolnej jego granicy (0,5) spowoduje spore trudności w rozpoczęciu inwestowania.</p> <p>4. Zmniejszenie renty planistycznej z 30% do 10% z uwagi na wygórowaną maksymalną jej wysokość. Po rozbudowie infrastruktury m. in. drogi wystąpi nieuzasadniona kumulacja opłat zmniejszająca rentowność inwestowania.</p>						

				5. Zmniejszenie o połowę normatywu w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych w rejonie U3. Utrzymanie normatywu poważnie ograniczy i tak niewielki obszar pod przyszłe inwestycje, tym bardziej, że spora część działki została przeznaczona pod usytuowanie drogi. W związku z powyższym wnosimy o przyjęcie powyższych korekt do projektu Planu.				<p>wartości nieruchomości na potrzeby realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.</p> <p>Wyjaśnia się, że jest to jednorazowa opłata, którą pobiera prezydent miasta, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrasta, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość. Jest to opłata określana w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości.</p> <p>Opłata obowiązuje w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.</p> <p>Dodaje się, że w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „III Kampus UJ – Wschód” wysokość tej stawki wynosi 30%.</p> <p>W związku z powyższym brak jest podstaw do jej zmiany.</p> <p>Ad.5 Wskaźniki miejsc parkingowych określone w projekcie zmiany planu zostały przyjęte w oparciu o wskaźniki określone w Uchwale Nr LIII/723/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 29 sierpnia 2012 r. w sprawie przyjęcia programu parkingowego dla Miasta Krakowa. Zgodnie z tą uchwałą przedmiotowy obszar sporządzanej zmiany planu znajduje się poza granicami śródmieścia funkcjonalnego, czyli obszaru poza ograniczeniami, stąd takie wielkości wskaźników liczby miejsc postojowych.</p>	
4.	4	30.04. 2013	TAURON Dystrybucja S.A.	Po zapoznaniu się z wyłożonym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „III Kampus UJ – Wschód” przesyłamy aktualny schemat sieci SN z prośbą o uaktualnienie załącznika graficznego.			<p>Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi</p>	<p>Uwaga pozostaje nieuwzględniona przez Radę Miasta Krakowa</p>	<p>Zgodnie z art. 16 ustawy, plan miejscowy sporządza się z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych. Na mapie uzyskanej do sporządzenia przedmiotowego projektu zmiany planu, przebieg istniejącego uzbrojenia terenu przedstawiony na Załączniku nr III, w tym sieci SN wynika z przekazanej do celów projektowych ww. urzędowej kopii mapy zasadniczej. Załącznik Nr III obejmujący „Rysunek – sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej” nie stanowi elementu ustaleń zmiany planu. Rysunek ten przedstawia podstawowe istniejące uzbrojenie terenu, w tym przebieg tras infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń technicznych. Wyjaśnia się, że ustalenia projektu zmiany planu dają możliwość m.in.: „rozbudowy, przebudowy i remontu istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej” a także „lokalizowania nie wyznaczonych na Rysunku, stanowiącym Załącznik Nr III, sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu”.</p> <p>Projekt planu nie wskazuje projektowanej lokalizacji infrastruktury. Zgodnie z ustawą projekt planu miejscowego ustala zasady przebudowy i budowy infrastruktury technicznej bez wyznaczania konkretnego przebiegu tej infrastruktury. Przebieg i lokalizacja infrastruktury jest obligatoryjnym elementem projektu zagospodarowania terenu opracowywanym na etapie pozwolenia na budowę. W związku z powyższym nie ma potrzeby uaktualniania tego załącznika w tym zakresie.</p>
5.	5	30.04. 2013	Buma Inwestor 6 Spółka z o.o. Spółka Komandytowo-Akcyjna	Wobec faktu, że Spółka Buma Inwestor 6 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo – Akcyjna z siedzibą w Krakowie w dniu 27.03.2013r. nabyła prawo własności nieruchomości o pow. ok. 1,8 ha położonej w terenie, który objęty jest obecnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania „III KAMPUS UJ-WSCHÓD”, zmienianym zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem zmian, zwanym dalej „Projektem”, w którym nieruchomość nabyta przez Spółkę położona jest w obszarze oznaczonym symbolem „Upt.2”, zgodnie z art. 18 ust 1 i 2 i w związku z art. 17 pkt. 11) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012.647.j.t. z późn. zm.) zgłaszamy			<p>Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi</p>	<p>Uwaga pozostaje nieuwzględniona przez Radę Miasta Krakowa</p>	

			<p>uwagi jak poniżej:</p> <p>1. Wnosimy o obniżenie wskaźnika intensywności zabudowy dla terenu Upt.2, wyznaczonego w projekcie planu w przedziale: 0,5-4,0 [tj. zmiana § 28.4.3), litera e) Projektu] do wysokości 2,0, a maksymalnie do wysokości 2,5, tj w przedziale: 0,5-2,0 lub 2,5.</p> <p>2. Wnosimy o obniżenie wymaganej minimalnej ilości miejsc postojowych dla budynków biurowych [tj. zmiana § 14.3.1), litera s) Projektu] z obecnie zaproponowanych w projekcie 30 miejsc na 1000 m2 powierzchni użytkowej, do 25 miejsc na 1000 m2 powierzchni użytkowej budynku i z wyłączeniem powierzchni użytkowej podziemnej kondygnacji garażowej budynku (o ile jest projektowana) z powierzchni użytkowej budynku będącej podstawą wyliczenia liczby tych miejsc, tj. o ograniczenie minimalnej ilości miejsc postojowych do 1 miejsca postojowego na 40 m2 pow. użytkowej biur bez wliczania do powierzchni użytkowej budynków biur powierzchni użytkowej kondygnacji garażowej takich budynków.</p> <p>3. Wnosimy, aby przeznaczenie uzupełniające, określone w Projekcie jako „inne funkcje usługowe” mogło być realizowane również w budynku/ach wolnostojących, a nie tylko jako „wybudowane w budynki” – jak jest w Projekcie obecnie, [tj. zmiana § 28.4.1), Projektu] wraz z zachowaniem ograniczenia zainwestowania takim przeznaczeniem uzupełniającym maksymalnie do 30% powierzchni terenu inwestycji, a nie tylko powierzchni całkowitej budynku - jak jest w Projekcie obecnie.</p> <p>4. Wnosimy o to, aby w Projekcie obok wprowadzanych w tym zakresie zmian zachować przyjętą w obecnie obowiązującym planie (zgodnie z brzmieniem § 12 pkt 6 tego planu) możliwość sytuowania elementów urządzeń technicznych na dachach budynków maksymalnie do 2,0 m (dwa metry) ponad ustalone w Projekcie maksymalne wysokości zabudowy (w szczególności do 2 m ponad maksymalną bezwzględną wysokość zabudowy określoną dla przeznaczenia Upt.2). Powyższe może zostać zrealizowane albo przez ogólne dopuszczenie wnioskowanej zmiany w całym Projekcie tj. dopuszczenie montażu takich urządzeń do wysokości 2 m ponad wysokości maksymalne zabudowy wskazane w Projekcie, albo przez zmiany definicji np. maksymalnej bezwzględnej wysokości zabudowy, [tj. zmiany</p>	Upt.2			<p>Ad.1 Przyjęte w projekcie zmiany planu miejscowego wskaźniki odzwierciedlają obecnie obowiązujące ustalenia planu miejscowego w zakresie ich maksymalnych wielkości. Obecnie obowiązujące wskaźniki powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji na tym obszarze zostały zapisane w postaci wymaganej ustawą intensywności zabudowy z uwzględnieniem zmiany wysokości zabudowy wynikającej z definicji tego parametru. Wyjaśnia się, że określone w projekcie zmiany wskaźniki intensywności zabudowy należy stosować w określonym przedziale, a w związku z tym właściciel nieruchomości nie ma nakazu stosowania jej górnej wartości.</p> <p>Ad.2 Wskaźniki miejsc parkingowych określone w projekcie zmiany planu zostały przyjęte w oparciu o wskaźniki określone w Uchwale Nr LIII/723/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 29 sierpnia 2012 r. w sprawie przyjęcia programu parkingowego dla Miasta Krakowa. Zgodnie z tą uchwałą przedmiotowy obszar sporządzanej zmiany planu znajduje się poza granicami śródmieścia funkcjonalnego, czyli obszaru poza ograniczeniami, stąd takie wielkości wskaźników liczby miejsc postojowych. Przyjęty w uchwale wskaźnik miejsc parkingowych uwzględnia również miejsca parkingowe dla pracowników jak również dla odwiedzających.</p> <p>Ad.3 Wyjaśnia się, że zarówno obecnie obowiązujące podstawowe przeznaczenie Terenów Parku Technologicznego (PT.1 i PT.2) jak i projektowane (Upt.1 – Upt.4) wynika z lokalizacji na tym obszarze KPT Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Wyznaczenie na tym obszarze ww. Terenów zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę usługową parku technologicznego jest również zgodne z ustaleniami Studium, w którym zapisano rodzaje działań Miasta, które mają być ukierunkowane na tworzenie warunków dla rozwoju ośrodków nowoczesnych technologii. A w związku z tym, zgodnie z zapisami Studium na terenie Krakowskiego Parku Technologicznego powinny być lokalizowane przede wszystkim firmy i ośrodki badawcze zajmujące się: rozwijaniem i transferem nowych technologii, wdrażaniem nowych technologii do produkcji, produkcją opartą na technologiach proekologicznych i high-tech (w tym biotechnologie, systemy informatyczne itp.), projektowaniem i wytwarzaniem związanych z szeroko pojętą ochroną środowiska (w tym niekonwencjonalnymi źródłami energii). Stąd inne dopuszczone w projekcie planu w przedmiotowych terenach usługi mogą stanowić tylko funkcje uzupełniające i wbudowane w budynki. Inne, wszelkiego rodzaju usługi jako budynki wolnostojące mogą być lokalizowane na wyznaczonych do tego celu Terenach zabudowy usługowej oznaczonych symbolami U.1- U.9.</p> <p>Ad.4 W projektowanej zmianie planu maksymalna bezwzględna wysokość zabudowy została zwiększona w stosunku do wartości zapisanych w obowiązującym planie miejscowym o 4m. Wynikało to m. in. z uwzględnionych przez Prezydenta Miasta Krakowa wniosków złożonych do planu, jak również ze zdefiniowania wysokości zabudowy, która w tym projekcie zmiany planu określona jest jako rzędna wyrażona w metrach nad poziom morza. Wysokość ta określona jest dla obiektów budowlanych w rozumieniu prawa budowlanego, a więc budynku wraz z instalacjami</p>
--	--	--	--	-------	--	--	---

			<p>§ 4a.1.16) Projekt] w ten sposób, żeby wszelkie urządzenia mogły być sytuowane do 2 metrów ponad oznaczone w Projekcie maksymalne jej wysokości.</p> <p>5. Ponadto – alternatywnie - gdyby okazało się, że przyjęcie uwagi opisanej w pkt 1 powyżej w zakresie obniżenia maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, w opinii Prezydenta Miasta Krakowa nie jest zasadne, wnoszę o obniżenie stawki procentowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu (tj. tzw. renty planistycznej) określonej w Projekcie zgodnie z ustawą w maksymalnej wartości 30%, do 10% lub maksymalnie do 15%.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>Uzasadniając powyższe proszę o rozważenie następujących argumentów:</p> <ul style="list-style-type: none"> - głównym powodem wnioskowania przez Spółkę o obniżenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy jest fakt, że nadmierny, w opinii Spółki nierealnie wysoki, wskaźnik maksymalny nie służy racjonalnemu zagospodarowaniu nieruchomości, a służyć może jedynie podnoszeniu jej wartości w celu uzyskania maksymalnych opłat z tytułu tzw „renty planistycznej”; - pomimo zaprezentowanej przez Referującą Projekt z ramienia Biura Planowania Przestrzennego w trakcie publicznej dyskusji nad Projektem w dniu 11.04.2013r. opinii, że towarzysząca projektowi zmiany planu Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, sporządzona zgodnie z wymogami ustawy u.p.z.p. wykazuje, że nie są planowane dochody z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, który może być skutkiem wprowadzenia zmian planu, to trzeba mieć na uwadze fakt, że Gmina, będzie zapewne zgodnie z tą ustawą weryfikować, czy nastąpiło podwyższenie wartości nieruchomości jako skutek wprowadzenia zmiany planu, a w związku z tym może pojawić się konieczność zapłaty stosownej opłaty, przy czym jedyną intencją Spółki jest, aby wysokość opłaty z tego tytułu liczona była od faktycznego, a nie czysto teoretycznego wzrostu wartości nieruchomości i aby była uzasadniona realnymi wskaźnikami zainwestowania oraz, żeby nie mogła być ona wyliczana od wartości, które są nieosiągalne; - doświadczenie biznesowe spółek z grupy Buma wskazuje, że osiągnięcie współczynnika intensywności zabudowy rzędu 2,0 - 2,5 dla budynków niższych niż wysokie i przy minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wyznaczonej na 30% terenu inwestycji, nie jest realne, co potwierdza zrealizowana przy ul. Czerwone Maki inwestycja: kompleks biurowy Green Office, gdzie realnie uzyskany współczynnik intensywności zabudowy wyniósł 1,1. Ponadto tak wysoka jak w Projekcie minimalna liczba miejsc postojowych dodatkowo ogranicza uzyskanie wysokiego współczynnika intensywności zabudowy; - w zakresie minimalnej liczby miejsc postojowych, która zgodnie z uchwałą kierunkową Rady Miasta została określona na 30 miejsc na każde 1000 m2 pow. użytkowej budynku biurowego, to (nawet pomijając fakt, że zapotrzebowanie na miejsca postojowe jak wynika z doświadczeń biznesowych Spółki nie jest tak wysokie) należy je obniżyć przede wszystkim ze względu na fakt, że w Projekcie nie ma wprost wyłączenia z „powierzchni użytkowej budynku”, dla którego tę minimalną ilość miejsc postojowych należy wyliczyć - powierzchni użytkowej kondygnacji garażu podziemnego, która z definicji stanowi część „powierzchni użytkowej budynku”. Chodzi o to, aby uniknąć sytuacji, w której liczba miejsc parkingowych będzie musiała wzrastać ze względu na to, że część z nich znajduje się w kondygnacji podziemnej – garażowej - budynku. Elementarna symulacja wskazuje, że dla powierzchni użytkowej kondygnacji garażowej budynku biurowego wynoszącej np. 3.300 m2 koniecznych jest co najmniej kolejnych, „dodatkowych” 100 miejsc postojowych. Powyższe prowadzi do sytuacji wzrostu liczby miejsc parkingowych i ponad potrzebę, i w sposób niezbyt logicznie zasadny; 				<p>i urządzeniami technicznymi. Ponieważ obszar sporządzanej zmiany planu stanowi wraz z jego otoczeniem cenny krajobrazowo fragment przestrzeni miejskiej, a przeważająca część obszaru sporządzanej zmiany planu znajduje się w Studium w strefie ochrony i kształtowania krajobrazu, dla której jednym z kluczowych zadań jest kształtowanie nowej zabudowy w oparciu o harmonijne połączenie z otaczającym krajobrazem dalsze zwiększanie wysokości zabudowy jest nieuzasadnione.</p> <p>Ad.5 Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy. Opłata ta nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości i taka też została ustalona w projekcie zmiany planu. Prezydent jako sporządzający projekt planu a następnie Rada Miasta Krakowa dbając o potrzeby użytkowników obszaru objętego ustaleniami planu przyjmują odpowiednią opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na potrzeby realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.</p> <p>Wyjaśnia się, że jest to jednorazowa opłata, którą pobiera prezydent miasta, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrasta, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość. Jest to opłata określana w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości.</p> <p>Opłata obowiązuje w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.</p> <p>Dodaje się, że w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „III Kampus UJ – Wschód” wysokość tej stawki wynosi 30%.</p> <p>W związku z powyższym brak jest podstaw do jej zmiany.</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

				<p>- co do przeznaczenia uzupełniającego powyższa uwaga ma na celu zachowanie - obok zapisów zmian istniejących w Projekcie - również obecnej regulacji obowiązującego planu, gdzie np. w terenie oznaczonym PT/UX 1 istniała możliwość budowania samodzielnych budynków np. niewielkich hoteli i sklepów jako wolnostojących, co istotnie ułatwi rozwiązywanie kwestii własności i da szersze możliwości zainwestowania, nie burząc logiki Projektu;</p> <p>- w kwestii wysokości zabudowy bardzo wysoko cenimy przyjęty w Projekcie kierunek zmian, a wnioskowane dopuszczenie zainstalowania urządzeń na dachach budynków do wysokości nie wyższej niż 2 metry, ewentualnie z odpowiednim wycofaniem ich włąb od lica budynku, z pewnością nie zaburzy rozwiązań urbanistycznych, a pozwoli na realne wykorzystanie zmienionych Projektem wysokości maksymalnych również na tych terenach, gdzie wysokość bezwzględna terenu (poziom gruntu) jest najwyższa, więc tam gdzie wskaźnik maksymalnej wysokości względnej, określony dla Upt.2 na 27,5 m. nie może być wykorzystany, gdyż dla terenów wyżej położonych podwyższenie wysokości maksymalnej zabudowy o 4m, wobec dotychczasowej maksymalnej wysokości budynku, oznacza realnie podniesienie wysokości budynku o nie więcej niż 2 m. ponieważ w wysokości zabudowy wliczono wysokość urządzeń infrastruktury technicznej na dachach budynków (np. centrale wentylacyjne). Powyższe nie pozwala na zbudowanie kolejnej (piątej) kondygnacji budynku biurowego na stanowiącym własność Spółki terenie, więc nie wpływa na podwyższenie możliwości zainwestowania w taki sposób, w jaki będzie to możliwe na terenie oznaczonym w Projekcie Upt.2, a położonych niżej.</p> <p>Prosimy o przyjęcie powyższych uwag i pozytywne ich rozpatrzenie zważywszy, że nie naruszają one przyjętej przez władze Miasta i akceptowanej przez nas, ze wskazanymi wyżej wyjątkami, logiki zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „III KAMPUS UJ-WSCHÓD”.</p>					
6.	6	29.04.2013	Rada Dzielnicy VIII	<p>Uchwałą Nr XXXIX/543/2013 Rada Dzielnicy VIII z dnia 17.04.2013 r. opiniuje pozytywnie projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „III Kampus UJ – Wschód”.</p>			-	-	Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy, pismo nie stanowi uwagi do projektu zmiany planu.

* wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r., Nr. 101, poz. 926 z późn. zm.);
jawność wyłączył Łukasz Obierak - podinspektor w Biurze Planowania Przestrzennego UMK

Wyjaśnienia uzupełniające:

- Ileokroć w treści niniejszego załącznika jest mowa o:
 - Studium - należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, obowiązującego w dniu sporządzania planu,
 - planie - należy przez to rozumieć sporządzaną zmię miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „III Kampus UJ – Wschód.”,
 - ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r., poz.647 z późn. zm.).